

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu wajar jika diperlukan pengolahan tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran bagi rakyat Indonesia sesuai amanat dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”¹

Masalah tanah bagi manusia tidak ada habis-habisnya karena mempunyai arti yang amat penting dalam penghidupan dan hidup manusia sebab tanah bukan saja sebagai tempat berdiam juga tempat bertani, lalu lintas, perjanjian dan pada akhirnya tempat manusia berkubur.² Manfaat tanah sangat berpengaruh terhadap kemakmuran semua lapisan masyarakat.

Indonesia adalah Negara Kesatuan yang berbentuk Republik yang berdasarkan UUD 1945 adalah Negara Hukum yang memberikan perlindungan dan jaminan atas hak-hak warga negara, salah satunya adalah hak untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik, hak milik yang sangat dekat dengan masing-masing individu adalah hak milik atas tanah.

¹Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), h. 1.

²Erna Herlinda, *Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah Adat Menurut Ketentuan Konversi Dan PP No.24/1997*, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara

Hak milik atas tanah sangat penting bagi Negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraris yang sedang membangun. Akan tetapi tanah yang merupakan sumber kehidupan pokok dan mendasar bagi manusia akan berhadapan dengan beberapa hal, yakni:³

1. Keterbatasan tanah, baik dalam kuantitas maupun kualitas dibandingkan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi,
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan yang timbul disebabkan oleh proses pembangunan dan perubahan sosial lainnya,
3. Tanah telah tumbuh menjadi bahan perniagaan, objek spekulasi dan komoditi serta objek investasi,
4. Tanah selain harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat secara adil dan merata juga harus dijaga kelestariannya.

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melangsungkan dan mempertahankan hidupnya. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang paling berharga dalam kehidupan manusia. Yang akan dipertahankan oleh setiap individu manusia guna kemakmuran hidupnya.

Hak milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah telah diatur baik dalam UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) maupun di dalam peraturan-

³Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), h. 21.

peraturan sebelum berlakunya UUPA, yakni hak milik menurut hukum adat dan hak milik menurut hukum Perdata Barat yang disebut dengan hak *eigendom*⁴ dan pemiliknya disebut dengan *eigenar*.⁵ Hak milik berdasarkan kedua macam sistem hukum tersebut, sesuai dengan ketentuan UUPA telah dikonversi menjadi hak milik, sehingga hanya ada satu macam hak milik atas tanah.⁶

Tanah sebagai sumber daya alam yang sangat dekat dengan hak setiap individu, dimana setiap individu membutuhkan adanya sumber daya alam tersebut guna memenuhi kebutuhan pokoknya, seperti membangun tempat untuk berlindung, mengelola lahan atau tanah tersebut untuk mencari penghasilan. Di Indonesia masih terdapat tanah yang belum dimiliki atau dikelola oleh manusia.

Ada permasalahan yang timbul dari tanah kosong atau tanah dalam penguasaan negara, ketika ada seseorang beritikad baik terhadap tanah kosong atau tanah dalam penguasaan negara dengan cara mengelola atau memanfaatkan tanah tersebut. Tanah kosong yang dikelola atau dimanfaatkan oleh seseorang untuk kebutuhan hidupnya, hal tersebut harus ada kepastian hukum, agar status kepemilikan tanah kosong jelas secara hukum, tanah tetap dalam penguasaan negara atau tanah

⁴ Hak *Eigendom* adalah hak milik terhadap benda, namun istilah ini menurut bahasa belanda. Lihat Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pranadya Paramita, 2008), h. 171.

⁵ *Eigenar* adalah pemilik hak milik, dan istilah ini menurut bahasa belanda. *Kitab Undang-Undang ..* Lihat Subekti, h. 171.

⁶Nurzia, karya_ilmiah, kedudukan hak milik atas tanah di indonesia dalam perspektif implementatif.

menjadi milik seseorang yang telah beritikad baik dengan mengelola atau memanfaatkannya.⁷

Tanah kosong adalah tanah yang tidak bertuan dan dalam penguasaan negara, hak menguasai dari negara sifatnya publik bukan hubungan privat. Hubungan hukum antara Negara dengan tanah telah tertulis dalam UUD 1945 yang dirumuskan dengan istilah “dikuasai”, dalam UUPA ditegaskan sifatnya hanya sebagai hubungan hukum publik, Pasal 2 ayat 2 UUPA menjelaskan kewenangan hak menguasai negara berupa kegiatan:⁸

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang-angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang-angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang-angkasa.

Hak kepemilikan atas tanah kosong juga diatur dalam Islam, dalam hukum Islam beritikad baik terhadap tanah dapat dilakukan dengan cara menggarap atau memanfaatkan tanah atau lahan yang kosong tersebut dan dalam Islam disebut *ihya al-mawat*. *Ihya al-mawat* memiliki arti secara etimologi, kata *ihya* berarti menjadikan

⁷Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007), h. 45.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), h. 232.

sesuatu menjadi hidup dan *al-mawat* berarti sesuatu yang tidak bernyawa atau tanah yang tidak dimiliki seseorang dan belum digarap.⁹

Pembahasan tentang *ihya al-mawat* berkaitan dengan persoalan tanah kosong yang belum digarap dan belum dimiliki seseorang ternyata pernah terjadi di zaman Rasulullah. Hal tersebut semakin menarik untuk lebih diketahui, karena bisa menjadi suatu perbandingan dan lebih mengetahui tentang pengaturan *ihya al-mawat*.

Secara terminologi, *ihya al-mawat* adalah penggarapan tanah atau lahan yang belum dimiliki dan belum digarap oleh orang lain karena ketiadaan irigasi serta jauh dari pemukiman. Atau pengertian lain yaitu penggarapan lahan yang belum digarap orang, baik lahan itu jauh dari pemukiman maupun dekat.¹⁰ Para fuqaha mendefinisikan *ihya al-mawat* sebagai tanah yang tidak bertuan dan tidak dalam kepemilikan yang dilindungi hukum.

Menurut Islam apabila tanah yang tidak terikat oleh kepemilikan yang sah kemudian ada orang yang mengelola atau menggarapnya, maka tanah tersebut menjadi milik orang yang mengelola atau menggarapnya. Hal tersebut telah dipertegas dalam hadits yang diriwayatkan oleh Jabir r.a. bahwa Rasulullah bersabda¹¹:

⁹Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), h. 434.

¹⁰Saleh al-Fauzan, *Fiqh Sehari-hari*, (Jakarta, Gema Insani, 2006), h. 511

¹¹ Imam Az-Zabidi, *Ringkasan Hadis Shahih Al-Bukhari*, (Jakarta: Amani, 2002), h. 497.

مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ (رواه البخارى)

*“Barang siapa menghidupkan tanah yang tidak dimiliki oleh siapapun, maka tanah tersebut menjadi miliknya”.*¹²

Ihya al-mawat bertujuan agar tanah atau lahan yang kosong, tidak produktif menjadi produktif, baik sebagai lahan pertanian maupun untuk bangunan. Sebidang tanah atau lahan dikatakan sebagai tanah atau lahan produktif apabila menghasilkan dan memberi manfaat bagi umat manusia.

Banyak ayat al-Qur'an yang menyatakan bahwa alam semesta beserta isinya adalah ciptaan Allah SWT yang diperuntukkan bagi segenap makhluk-Nya. Dalam waktu yang sama al-Qur'an menegaskan bahwa Allah SWT telah melimpahkan kepada manusia sebagai khalifah di muka bumi yang berfungsi untuk memakmurkan kehidupan di bumi ini. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat Al-An'am (6) 165 sebagai berikut:

وَهُوَ الَّذِي جَعَلَكُمْ خَلَائِفَ الْأَرْضِ وَرَفَعَ بَعْضَكُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ

لِيَبْلُوَكُمْ فِي مَا آتَاكُمْ إِنَّ رَبَّكَ سَرِيعُ الْعِقَابِ وَإِنَّهُ لَغَفُورٌ رَحِيمٌ ﴿١٦٥﴾

*Dan Dia lah yang menjadikan kamu penguasa-penguasa di bumi dan Dia meninggikan sebahagian kamu atas sebahagian (yang lain) beberapa derajat, untuk mengujimu tentang apa yang diberikan-Nya kepadamu. Sesungguhnya Tuhanmu Amat cepat siksaan-Nya dan Sesungguhnya Dia Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.*¹³

¹² Saleh Al-Fauzan, *Fiqh Sehari-hari*, 513.

¹³ Al-Qur'an Surat Al-An'am (6) 165

Untuk menjalankan fungsi itu, oleh Allah SWT memberikan bekal kepada manusia dengan berbagai macam kekuatan dan keahlian baik secara naluriah, jasmaniah maupun akal budi. Dari sekian banyak kemampuan yang dimiliki itu, naluri untuk mempertahankan eksistensi secara perorangan itulah yang menonjol. Hal ini dicerminkan lewat keinginan untuk menguasai dan memiliki apa saja yang menjadi kebutuhan hidupnya.

Sebagaimana telah disinggung di atas, manusia sebagai yang memikul tanggung jawab untuk memakmurkan bumi berfungsi terhadap alamnya yaitu mengambil potensi alam untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Diantara jalan untuk memperoleh manfaat terhadap potensi dan kekayaan alam adalah dengan cara menghidupkan tanah kosong yang ada di wilayah kekuasaan pemerintahnya.

Dalam hukum Islam pemahaman tentang tanah kosong dapat kita lihat dari paradigma yang dituangkan oleh Umar bin Khattab menjadi suatu kebijakan sebagaimana yang diilustrasikan dalam pengambil alihan tanah Bilal ibn al-Haris oleh Umar bin Khattab (pemerintah) menggambarkan bahwa hukum Islam mengedepankan kesanggupan menggarap lahan atau tanah yang dimiliki.¹⁴

Kelebihan tanah yang tidak mampu dikelola dan dimanfaatkan untuk kemudian diambil oleh negara menunjukkan bahwa tanah dalam fungsi sosialnya sebagaimana pasal 6 UUPA yang menyatakan tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang berperan penting dengan satu konsekuensi apabila, tanah itu tidak tergarap atau dibiarkan terlantar maka resiko terbesar yang

¹⁴Ahmad Azhar Basjir, *Garis Besar Hukum Islam*, (Yogyakarta: BPFE, 1987), h. 55.

ditanggung pada akhirnya pemiliknya akan kehilangan kepemilikan atas tanah tersebut.¹⁵

Hal tersebut yang mendasari penulis untuk lebih mengetahui hukum kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka atau menggarap tanah kosong komparasi UUPA dan Hukum Islam.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas terdapat dua masalah yang dikemukakan, yakni sebagai berikut;

1. Bagaimana pengaturan kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka (menggarap) tanah kosong menurut UUPA dan Hukum Islam?
2. Bagaimana komparasi kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka (menggarap) tanah kosong menurut UUPA dan Hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut;

1. Agar dapat mengetahui dan memahami peraturan kepemilikan hak atas tanah bagi yang membuka (menggarap) tanah kosong menurut UUPA dan Hukum Islam.
2. Agar dapat mengetahui dan memahami komparasi antara UUPA dan Hukum Islam dalam masalah tersebut.

¹⁵Tim New Merah Putih, *Undang-Undang Agraria No.5 Tahun 1960*, (Yogyakarta: Anggota Ikapi, 2012), h. 6.

D. Manfaat Penelitian

Adapun hasil dari penelitian ini sangat diharapkan dapat menjadi referensi yang berguna secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Menambah pengetahuan perkembangan hukum positif maupun hukum Islam bagi yang mendalami ilmu hukum khususnya bidang pertanahan atau bidang agraria tentang hak kepemilikan atas tanah kosong. Menambah pengetahuan tentang hak kepemilikan atas tanah kosong agar adanya kepastian hukum bagi pembuka atau penggarap tanah kosong tersebut.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi pembuka atau penggarap tanah kosong mendapatkan hak-haknya dan mendapatkan kepastian hukum.
- b. Bagi masyarakat agar mengetahui status atau hak kepemilikan atas tanah kosong.
- c. Bagi institusi pemerintah merupakan masukan sebagai dasar acuan pengambilan kebijakan terkait hak kepemilikan atas tanah kosong.

E. Definisi Operasional

Definisi konseptual mencakup istilah-istilah sebagai berikut:

1. Hak milik atas tanah

Adalah hak turun-temurun terkuat dan tertempuh yang dapat dipunyai orang atas tanah yang diberikan instansi berwenang dengan mengingat ketentuan-ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.¹⁶

2. Tanah kosong

Adalah semua tanah yang dikuasai oleh pemerintah atau negara, kecuali yang diusahakan oleh masyarakat atau penduduk dengan hak-hak yang bersumber pada hak membuka tanah.¹⁷ Dalam kamus hukum tanah kosong adalah tanah yang belum pernah dimiliki seseorang pun.¹⁸

F. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang disampaikan peneliti, penelitian ini merupakan penelitian dalam bidang hukum. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif ataupun kajian kepustakaan (*library research*), sehingga menurut Amiruddin,¹⁹ penelitian ini disebut juga dengan penelitian hukum doktrinal. Bahan yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

¹⁶Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

¹⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), h.42.

¹⁸Setiawan Widagdo, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2012), h. 551.

¹⁹Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004),h.118.

2. Pendekatan

Penelitian ini sebagaimana dijelaskan, menggunakan cara pandang yang berawal dari aturan hukum yang ada untuk memahami bahan penelitian. Hal demikian dilakukan, karena memang bagi peneliti masalah ini merupakan hal yang masih kurang dikenal oleh masyarakat secara umum meskipun sudah ada norma tertulis yang mengaturnya, tentang hak kepemilikan atas tanah kosong

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif; pendekatan perundang-undangan (*statute-approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).²⁰ Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk meneliti aturan-aturan yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang membicarakan hak-hak kepemilikan atas tanah. Pendekatan komparatif agar kita dapat mengetahui perbedaan antara peraturan tanah kosong dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam.²¹ Sedangkan pendekatan konsep digunakan untuk memahami hak-hak atas tanah, konsep hak milik atas tanah, yang diharapkan dapat menjelaskan hak-hak yang dimiliki oleh pemilik maupun orang lain yang bersangkutan.

3. Bahan Hukum

Menurut Peter, sumber-sumber penelitian yang digunakan dalam penelitian normatif adalah bahan hukum primer; bahan hukum sekunder.²²

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010) , h. 137.

²¹ Ibrahim, *Teori dan Metode ...*, h. 302-316.

²² Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010) h.181.

Oleh karena itu, penelitian kepustakaan ini akan menggunakan bahan-bahan hukum yang membantu penelitian yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas atau bahan hukum yang berisi informasi berupa sumber utama.²³ Bahan hukum primer yang digunakan adalah UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, PP Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang membantu penelitian dan bahan hukum yang memberikan informasi pelengkap atau penunjang bagi penelitian yang berupa Al-Qur'an dan As-Sunnah, buku-buku hukum terutama buku-buku yang membahas tentang pertanahan, skripsi, tesis dan jurnal-jurnal hukum termasuk yang didapatkan peneliti secara *on-line*²⁴ yang berhubungan dengan pendekatan konsep pada penelitian ini. Disamping itu kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam petunjuk ke arah mana peneliti telah melangkah.

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yakni kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia dan sebagainya.

²³Roni Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumentri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), h. 12.

²⁴Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), h.196.

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dikumpulkan berdasarkan topik permasalahan yang telah dirumuskan berdasarkan sistem dokumentasi,²⁵ yang memungkinkan peneliti untuk mendalami bahan-bahan yang diperoleh dan diklasifikasikan menurut sumber dan hirarkinya untuk dikaji secara komprehensif. Jadi disini peneliti mengumpulkan bahan-bahan atau literatur-literatur yang bersangkutan dengan pergi ke berbagai perpustakaan.

Peneliti melakukan pengumpulan data dengan cara sebagai berikut:

a. Pengumpulan

Tahap ini adalah tahap awal dari penelitian, yakni peneliti akan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang relevan dengan penelitian yang sedang dihadapi oleh peneliti.

b. Editing

Setelah peneliti mengumpulkan bahan-bahan hukum yang telah di jadikan referensi, peneliti telah memeriksa kembali semua bahan hukum yang diperoleh terutama dari kelengkapannya, kejelasan makna, kesesuaian serta relevansinya dengan kelompok bahan yang lain.

²⁵Jhon W. Creswell, *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*, terj. Achmad Fawaid, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h. 269.

c. Klasifikasi

Dalam tahap ini peneliti telah memilah serta menyusun dan mengklasifikasikan bahan yang diperoleh ke dalam pola tertentu atau permasalahan tertentu untuk mempermudah pembahasan.

d. Analisis

Tahapan ini adalah tahapan inti dari penelitian, dimana peneliti telah menganalisis atau mengkaji bahan-bahan hukum yang telah diperoleh, sehingga peneliti dapat memahami inti dari penelitian ini.

e. Pembuatan Kesimpulan

Pada akhirnya setelah peneliti menganalisis atau mengkaji bahan hukum, maka peneliti telah menyimpulkan beberapa kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah.

5. Metode Analisis Bahan Hukum

Sekumpulan bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian studi kepustakaan ini, yang berupa aturan perundang-undangan dan artikel dipaparkan dan dihubungkan sedemikian rupa, sehingga dapat disajikan dalam penelitian yang lebih sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Kemudian bahan hukum yang diperoleh, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder telah dianalisis secara deskriptif. Peneliti telah mengumpulkan bahan hukum yang telah ada kemudian telah di analisis untuk mendapatkan konklusi. Bahan yang telah

diperoleh kemudian dianalisis dengan metode deskriptif melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Melakukan pengelompokan bahan sesuai dengan jenisnya, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.
- b. Menganalisis bahan sesuai dengan permasalahan.
- c. Merumuskan dan menarik suatu kesimpulan sebagaimana upaya memberikan gambaran obyektif dan aktual dari permasalahan yang diteliti.

6. Penelitian Terdahulu

a. Penelitian Joko Pranoto

Penelitian tentang hak kepemilikan atas tanah telah dilakukan oleh beberapa peneliti seperti **M. Joko Pranoto** dengan judul **Proses Sertipikasi Hak Milik Atas Tanah Di Karanganyar**, pada tahun 2008.²⁶ Dalam penelitian ini menjelaskan proses sertipikasi dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, terbuka guna menghindari sertifikat ganda. Dalam penelitian ini menjelaskan mengenai praktek pengakuan hak milik, sekarang ini tidak jarang terjadi telah terbit dua atau lebih sertifikat atas sebidang tanah yang sama. Dua atau lebih sertifikat atas sebidang tanah yang sama disebut tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat, membawa ketidakpastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam penelitian tersebut peneliti menggambarkan tentang efektifitas asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, agar

²⁶ M. Joko Pranoto, *Proses Sertipikasi Hak Milik Atas Tanah Di Karanganyar*, (Surakarta: Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2008).

masyarakat segera sadar arti dari sebuah sertifikat tanah yang akan menunjang penuh sepanjang zaman sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah. Sedangkan perbedaan dengan penelitian yang akan diteliti oleh peneliti, penelitian sebelumnya meneliti tentang Proses Sertifikasi Hak Milik Atas Tanah Di Karanganyar dalam penelitian ini berfokus pada hak milik tanah yang sudah bertuan dan jelas kepemilikannya, namun hanya perlu penegasan kembali dengan cara pendaftaran tanah agar terhindar dari penggandaan sertifikat, dimana masyarakat karanganyar masih beranggapan bahwa patok adalah bukti yang sah atas kepemilikan, dan penelitian yang telah diteliti mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah kosong penelitian ini berfokus sama dengan penelitian yang diatas sama-sama membahas tentang hak kepemilikan atas tanah, namun terdapat pula perbedaan yang signifikan disini yaitu penelitian yang telah diteliti mengenai tanah kosong, dimana tanah kosong adalah tanah tidak bertuan dan belum ada bukti kepemilikannya, namun dalam penguasaan Negara. Penelitian sebelumnya juga menerapkan atau menilai Proses Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah dengan tinjauan Asas Sederhana, Aman, Terjangkau, Mutakhir, Terbuka sedangkan penelitian yang akan diteliti membahas tentang Hak Kepemilikan Atas Tanah kosong dengan membandingkan peraturan pokok agraria dan hukum Islam.

Sedangkan penelitian terdahulu meneliti terkait proses pendaftaran hak milik, dan Joko Pranoto memiliki penelitian dengan jenis empiris dan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara dan observasi, peneliti saat ini menggunakan jenis penelitian normatif, dengan cara pengumpulan data sering pergi

ke perpustakaan dan membaca serta merangkum apa yang sudah dipelajari dari bahan hukum tersebut.

b. Penelitian Andina Dyah Pujaningrum

Sedang penelitian selanjutnya berbentuk tesis, **Andina Dyah Pujaningrum** dengan judul **Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Badung**.²⁷ Dalam tesis ini membahas tentang ketidaksesuaian antara peraturan dengan fenomena yang ada di lapangan. Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atas tanah di Kabupaten Badung, Bali . Penelitian sebelumnya disini lebih menitik beratkan pada masalah jangka waktu yang diperjanjikan antara pemilik tanah dengan *investor*, jangka waktu yang diatur dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah adalah selama 30 tahun. Dalam kenyataannya pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik ada yang memberikan selama 50 tahun, perjanjian itu seharusnya didaftarkan kepada Pejabat Pembuat Akta agar dapat lebih kuat perjanjian tersebut, namun dalam praktek di lapangan perjanjian tersebut tidak didaftarkan kepada pejabat pembuat akta, sehingga peneliti sebelumnya membuat rumusan masalah mengenai hak dan kewajiban bagi pemegang hak guna bangunan di atas tanah hak milik dan pemegang Hak Milik atas

²⁷Andina Dyah Pujaningrum, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Badung*, (Denpasar: Program Studi Kenotariatan, Universitas Udayana, 2014).

tanah yang di atasnya diberikan Hak Guna Bangunan. Serta bagaimana perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Sedangkan pada hasil penelitian yang kedua memiliki bahan hukum yang sama yaitu tentang UUPA dan UUD 1965. Tetapi dalam hasil penelitian tersebut Andin memfokuskan penelitian pada Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Milik. Menurut Andin adanya ketidaksesuaian antara peraturan mengenai hak guna bangunan dengan fakta yang terjadi di lapangan, penelitian Andin merupakan jenis penelitian empiris, Sedangkan penelitian ini merupakan penelitian normatif yang dapat ditarik kesimpulan jelas terlihat berbeda. Namun persamaannya kedua penelitian pada dasarnya sama-sama mengungkap dasar-dasar hak yang melekat pada tanah dan pengakuan status pemakai tanah tersebut, serta menjamin adanya kepastian hak, dan kepastian hukum terhadap kepemilikan atas tanah. Penelitian yang ditulis oleh peneliti saat ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak terhadap hak kepemilikan atas tanah khususnya bagi pembuka tanah kosong yang jelas tanah tersebut belum bertuan dan tidak adanya pemiliknya hanya saja tanah tersebut dalam penguasaan Negara dan penelitian ini juga mengungkap bagaimana status hukum bagi orang yang sudah beritikad baik terhadap tanah tersebut dan telah menggarapnya.

c. Penelitian Yunita Nurchasanah

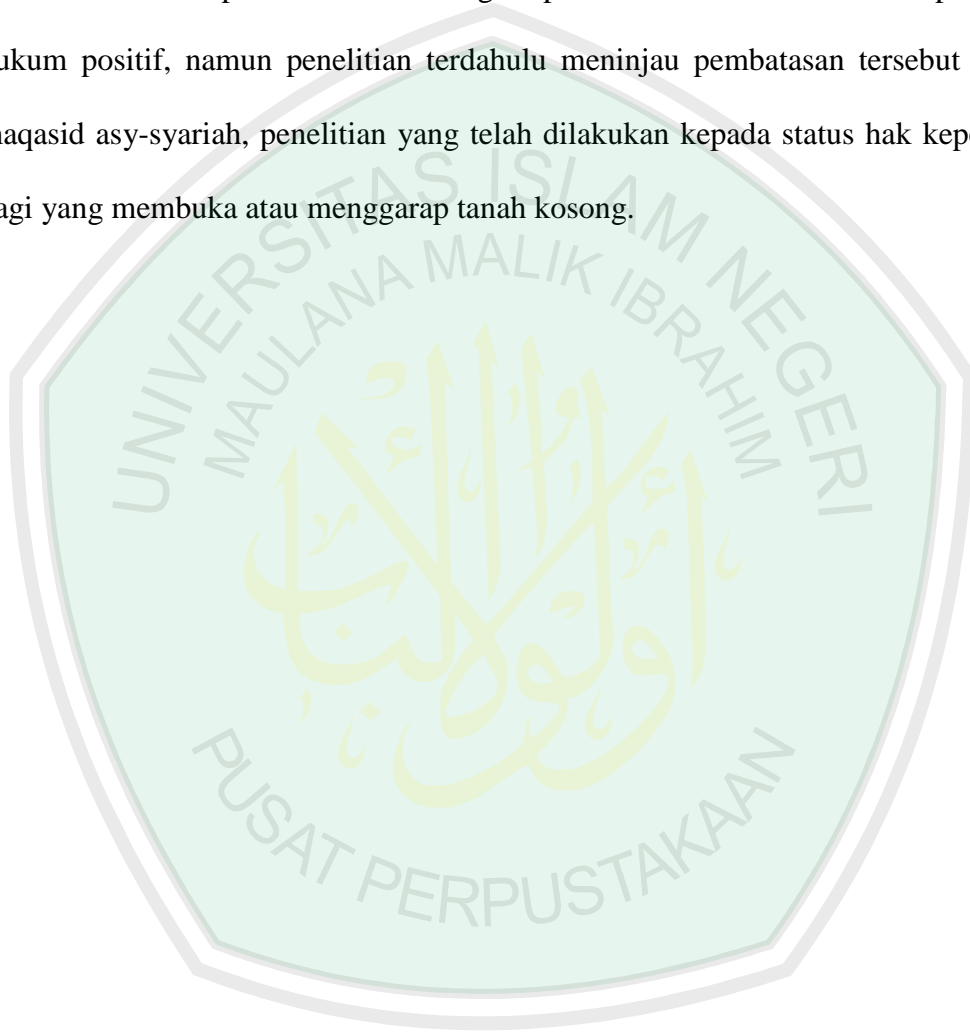
Penelitian selanjutnya berbentuk skripsi yang dilakukan oleh **Yunita Nurchasanah** dengan judul **Pembatasan Kepemilikan Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria**

Ditinjau Dari Maqasid Asy-Syariah pada tahun 2013.²⁸ Penelitian sebelumnya ini berpijak pada fakta bahwa telah ada pengaturan tentang kepemilikan tanah di Indonesia dimana dalam Undang-Undang Pokok Agraria ada pembatasan dalam kepemilikan tanah sedangkan dalam hukum Islam tidak disebutkan tentang pembatasan tentang kepemilikan harta benda pada umumnya dan khususnya pada tanah sehingga peneliti disini akan mengkaji tentang kebijakan pemerintah tersebut, apakah kebijakan tersebut memberikan kontribusi positif terhadap masyarakat atau sebaliknya malah memberikan dampak negatif kepada masyarakat. Sedangkan dalam penelitian yang akan diteliti mempunyai persamaan yakni, sama-sama akan mengkaji konsep pemilikan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam sehingga pada akhirnya akan menemukan hasil tentang konsep kepemilikan dalam Islam, perbedaan terdapat pada fokus penelitian masing-masing. Penelitian sebelumnya memfokuskan pada batasan kepemilikan atas suatu harta benda khususnya tanah, namun penelitian yang akan diteliti berfokus pada konsep pemilikan terhadap tanah kosong.

Penelitian sebelumnya menjelaskan tentang hak kepemilikan, namun dalam konteks pembatasan hak milik yang ditinjau dari maqasid asy-syariah. Tujuan dari penulisan penelitian sebelumnya memaparkan bahwa kepemilikan dalam Islam bukan sebanyak-banyaknya mempunyai hak milik atas benda, namun dalam menfaatkannya

²⁸Yunita Nurchasanah, *Pembatasan Kepemilikan Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria Ditinjau Dari Maqasid Asy-Syariah*, (Yogyakarta: Fakultas Syariah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2013).

dan fungsi benda tersebut, jadi agar memenuhi unsure keadilan timbullah pembatasan terhadap kepemilikan. Persamaan dengan penelitian yang telah diteliti adalah kesamaan dalam pembahasan tentang kepemilikan dalam Islam maupun dalam hukum positif, namun penelitian terdahulu meninjau pembatasan tersebut menurut maqasid asy-syariah, penelitian yang telah dilakukan kepada status hak kepemilikan bagi yang membuka atau menggarap tanah kosong.



Tabel 1.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

N o	Nama/Th/ Lembaga	Judul	Objek Formal	Objek Material
1	Joko Pranoto/2008/ Univ.Sebelas Maret	Proses Sertifikasi Hak Milik Atas Tanah Di Karanganyar,Surakart a.	Hak Milik Atas Tanah	Proses Sertifikasi Hak Milik Atas Tanah
2	Andina Dyah Pujaningrum/ 2014/Univ. Udayana.	Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Badung, Denpasar	<i>Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Milik Atas Tanah</i>	Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak
3	Yunita Nurchasanah,/2013/Univ. Islam Negeri Sunan Kalijaga.	Pembatasan Kepemilikan Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria Ditinjau Dari Maqasid Asy-Syariah,	Kepemilikan Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria Ditinjau Dari Maqasid Asy-Syariah,	Tinjauan Maqasid Asy- Syariah
4	Ratih Putriani Arifin/2014/ Univ. Islam Negeri Malang	Hak Kepemilikan Atas Tanah Kosong (Komparasi Undang- Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam)	Hak Kepemilikan Atas Tanah	Hak Kepemilikan Atas Tanah Kosong

7. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memudahkan pembahasan hasil penelitian mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Kosong (Komparasi Undang-Undang Pokok Agraria Dan Hukum Islam), maka peneliti menyajikan dalam empat bab. Masing-masing bab terdiri atas beberapa sub bab guna lebih memperjelas ruang lingkup dan cakupan permasalahan yang diteliti. Adapun bab-bab tersebut memiliki fokus bahasan masing-masing sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Pada bab ini berisi tentang uraian latar belakang atau alasan-alasan dalam pemilihan judul penelitian, yang menyebabkan peneliti mengangkat judul tentang Hak Atas Kepemilikan Tanah kosong (Komparasi Undang-Undang Pokok Agraria Dan Hukum Islam). Dalam bab ini juga memberikan landasan berfikir, rumusan masalah, tujuan, manfaat, metode penelitian, penelitian terdahulu, dan sistematika pembahasan. Semua hal yang dijelaskan dalam bab ini guna mengantarkan peneliti untuk melanjutkan ke bab berikutnya dan guna peneliti lebih tahu dasar atau fokus penelitian yang akan diteliti.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Peneliti dalam bab ini akan menguraikan mengenai teori-teori, konsep-konsep dan landasan teori untuk pengkajian dan analisis. Di dalamnya akan diungkap teori-teori perbandingan, perundang-undangan dan konsep mengenai hak milik, teori dan konsep pendaftaran tanah, teori dan konsep penguasaan negara atas tanah, teori dan konsep *ihya' al-mawat*, dan yang terakhir mengenai teori dan konsep

kepemilikan menurut Islam. Teori-teori dan konsep-konsep tersebut mendasari peneliti untuk menganalisis permasalahan agar dapat menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan.

Bab III : Hasil Penelitian

Bab ini adalah bab inti dari penelitian karena di bab ini peneliti akan membahas dan menganalisis bahan-bahan hukum yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Kosong (Komparasi UUPA Dan Hukum Islam), dan Perbedaan dan Persamaan Proses Kepemilikan Atas Tanah menurut UUPA dan Hukum Islam.

Bab IV : Penutup

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian dan akan dikemukakan rangkuman penelitian dari analisis bab-bab terdahulu, sehingga dapat ditarik kesimpulan mengenai pentingnya Hak Kepemilikan Atas Tanah kosong dalam peraturan perundang-undangan dan hukum Islam di Indonesia. Dalam bab ini juga akan dikemukakan saran-saran yang diharap menjadi sumbangan pemikiran ilmiah dan memberi masukan untuk menyempurnakan peraturan tentang hak kepemilikan bagi pembuka tanah kosong dalam UUPA maupun Hukum Islam.